



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-9257/4
Подгорица, 02.09.2026. године

„ONYX GRADNJA“ DOO

ПОДГОРИЦА

Ул. Влада Мартиновића бр.55

Доставља се рјешење број и датум горњи.



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-9257/4
Подгорица, 02.09.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекте, на основу члана 8, 10, 22 и 25 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) као и члана 18 Закона о управном поступку („Службени лист Црне Горе“ број, 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), рјешавајући по захтјеву подносиоца "ONYX GRADNJA" ДОО ПОДГОРИЦА, за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране ДОО „Archimax“ ПОДГОРИЦА, за изградњу објекта мјешовите намјене, на локацији коју чини УП 166, зона Б, коју чине кат.парцеле бр. 5085, 5086, 5115 и 5089 све КО Подгорица III, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Забјело Б1“ („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 31/19), Главни град Подгорица, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева, "ONYX GRADNJA" ДОО ПОДГОРИЦА, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране ДОО „Archimax“ ПОДГОРИЦА овјерено електронским потписом пројектанта дана 18.08.2026. године у 15:16:55 +02'00', за изградњу објекта мјешовите намјене, на локацији коју чини УП 166, зона Б, коју чине кат.парцеле бр. 5085, 5086, 5115 и 5089 све КО Подгорица III, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Забјело Б1“ („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 31/19), Главни град Подгорица, укупне бруто развијене грађевинске површине корисног дијела објекта 3 454,00м² (планом задато 3 456,00м²), индекса изграђености 1,17 (планом није задато), површине под објектом 1 152,00м² (планом задато 1 152,00м²); индекса заузетости 0,09 (планом није задато задато); спратности П+1+Пк, (планом задато По+П+1+Пк) - у погледу усаглашености са смјерницама за обликовање и материјализацију и основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност, односно висина објекта и однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

О б р а з л о ж е њ е

Актом број 05-332/26-9257/1 од 29.06.2026. године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратило се "ONYX GRADNJA" ДОО ПОДГОРИЦА, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране ДОО „Archimax“ ПОДГОРИЦА, за изградњу објекта мјешовите намјене, на локацији коју чини УП 166, зона Б, коју чине кат.парцеле бр. 5085, 5086, 5115 и 5089 све КО Подгорица III, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Забјело Б1“ („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 31/19), Главни град Подгорица.

Чланом 22 став 1 тачке 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) утврђена су овлашћења Главног државног архитекте а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000 м² и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 став 2 овог закона, у погледу усаглашености са: урбанистичко-техничким условима, у дијелу обликовања и материјализације; основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Чланом 8 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), дата је дефиниција техничке документације и утврђено да је иста скуп писане, нумеричке и графичке документације којом се утађује концепција, услови и начин грађења објекта а ставом 2 истог члана Закона је утврђено да се иста израђује у складу са урбанистичко-техничким условима који се преузимају у складу са законом којим се уређује уређење простора, овим законом, посебним прописима и правилима струке. Чланом 9 став 1 тачка 1 овог Закона, прописано је да врсту техничке документације чини, између осталог и идејно рјешење, што у складу са цитираним чланом 8 став 2 Закона чини обавезност усклађености идејног рјешења као врсте техничке документације са урбанистичко-техничким условима, овим законом, посебним прописима и правилима струке.

Чланом 10 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), наведено је да се идејним рјешењем утврђује генерална концепција за изградњу објекта, а нарочито: уклапање објекта у простор; положај објекта у оквиру локације и према сусједним објектима; 3Д визуелизација објекта; услови и рјешења прикључења објекта на саобраћајну, инсталациону и другу инфраструктуру и уређење локације.

Уз захтјев, именовани је доставио овом Министарству – Урбанистичко техничке услове број 06-333/25-6112/6 издате од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине, дана 11.06.2025. године, изјаву пројектанта са табеларним приказом задатих и остварених урбанистичких параметара и допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу објекта у заштићеној дигиталној форми.

Директорат главног државног архитекте овог Министарства, размотрио је предметни захтјев и одлучио као у диспозитиву рјешења, а ово из сљедећих разлога:

Сходно важећем планском документу намјена простора предметне локације је дефинисана као површине мјешовите намјене. Планским рјешењем зона Б подијељена је у двије функционалне цјелине и то: породично становање (слободностојећи објекти и објекти у низи), гдје је, поред постојећих, предвиђен и већи број нових самосталних објеката и породично становање са пословном намјеном.

Дефинисани су максимални урбанистички параметри: планирана заузетост под објектом износи 1152,00м²; а маскимална спратност је По+П+1+Пк, уз могућност издизања коте улаза и коте пода приземља за стамбени дио објекта до 120цм. Површине за обрачун индекса обрачунавају се у складу са Правилником о ближем садржају и форми планског документа, критеријумима намјене површина, елементима урбанистичке регулације и јединственим графичким симболима („Службени лист Црне Горе“, број 24/10 и 33/14), Правилником о начину обрачуна површина и запремине објеката („Службени лист Црне Горе“, број 47/13) и Црногорским стандардом MEST EN 15221-6 Управљање капацитетима – дио 6. Грађевинска линија је дефинисана у графичком прилогу планског документа – План нивелације.

Планирани капацитети за паркирање одређују се по принципу 1,1 паркинг мјесто / 1 стан; и 1 паркинг мјесто на 50м² површине за дјелатности. У склопу породичног становања (слободностојећи објекти, објекти у низу и двојни објекти) предвиђено је обезбјеђивање

мирујућег саобраћаја – паркирање. Планским документом није прописан минимални степен озелењености урбанистичке парцеле.

Смјерницама за обликовање и материјализацију прописано је да архитектонске волумене објекта треба пажљиво пројектовати са циљем добијања хомогене слике насеља и града. За све објекте обавезна је примјена косих кровова - једноводних, двоводних или четвороводних, а код сложенијих објеката објекта могуће је примјењивати и комбиноване кровне форме.

Увидом у достављену допуну идејног рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Archimax“ ДОО, овјерено електронским потписом пројектанта дана 18.08.2026. године у 15:16:55 +02'00', за изградњу објекта мјешовите намјене, на кат. парц. бр. 5085, 5086, 5115 и 5089 КО Подгорица III, које чине УП166, у зони Б, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Забјело Б1“ („Службени лист Црне Горе - општински прописи“, број 31/19), Главни град Подгорица, констатовано је да је идејним рјешењем предвиђена изградња објекта мјешовите намјене, укупне бруто развијене грађевинске површине корисног дијела објекта 3 454,00м² (планом није задато задато 3 456,00м²), индекса изграђености 1,17 (планом није задато), површине под објектом 1 152,00м² (планом задато 1 152,00м²); индекса заузетости 0,09 (планом није задато задато); спратности П+1+Пк, (планом задато По+П+1+Пк).

У погледу планиране намјене, садржаји су распоређени тако да је дио приземља намијењен је становању, док је други дио приземља намијењен дјелатностима, а први спрат и поткровље су у функцији становања. Улази у стамбени дио објекта независни су од улаза за дјелатности. Пројектоване су укупно 44 стамбене јединице. Објекат је удаљен од граница сусједних парцела у складу са смјерницама из планског документа које се односе на грађевинску линију, док је његов хоризонтални габарит објекта усклађен са габаритом дефинисаним планским документом.

Потребан број паркинг мјеста је обезбијеђен на површинском паркинг простору у оквиру урбанистичке парцеле, гдје је предвиђено укупно 55 паркинг мјеста.

Завршна фасадна облога је предвиђена у комбинацији клинкер облоге у браон боји, бавалита у бијелој боји и стакла. Кров објекта је коси, нагиба 30°.

Сходно наведеном, а увидом у допуњено идејно рјешење констатује се да је пројектовани објекат усаглашен са прописаним основним урбанистичким параметрима и то: индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта и однос према грађевинској линији, као и другим урбанистичким параметрима који се односе на паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјену објекта као и са смјерницама за обликовање и материјализацију.

Приликом давања сагласности цијењена је усклађеност предметног идејног рјешења са условима који су од значаја за поступање овог органа, док поједина техничка и функционална рјешења, укључујући њихову детаљну разраду, подлијежу даљој провјери и усаглашавањима у наредним фазама израде техничке документације.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, овај Директорат је нашао да су се стекли услови за давање сагласности подносиоцу захтјева „ONYX GRADNJA“ ДОО ПОДГОРИЦА, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране ДОО „Archimax“ ПОДГОРИЦА овјерено електронским потписом пројектанта дана 18.08.2026. године у 15:16:55 +02'00', за изградњу објекта мјешовите намјене, на локацији коју чини УП 166, зона Б, коју чине кат.парцеле бр. 5085, 5086, 5115 и 5089 све КО Подгорица III, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Забјело Б1“ („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 31/19), Главни град Подгорица, у погледу усаглашености са урбанистичко техничким условима у дијелу обликовања и материјализације, као и са основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији), другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта), смјерницама за архитектонско

обликовање и материјализацију објеката и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

Сагласно изложеном, с примјеном цитираних законских прописа, ријешено је као у диспозитиву овог рјешења.

УПУТСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ: Против овог рјешења може се изјавити жалба овом Министарству, у року од 8 дана од дана његовог пријема.

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

